

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, EIV
DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CORPORATIVO E LOJAS COMERCIAIS
À RUA DUQUE DE CAXIAS, Nº 190**

Joinville, 26 de maio de 2026

1 No vigésimo sexto dia do mês de maio de dois mil e vinte e seis, às dezenove horas e cinco
2 minutos, nas instalações do Hotel Comfort Hotel Joinville, à Rua Senador Felipe Schmidt, nº
3 460, Bairro Centro, em Joinville, Santa Catarina, foi realizada a audiência pública do Estudo
4 de Impacto de Vizinhança, EIV do Edifício Residencial Multifamiliar Corporativo e Lojas
5 Comerciais Rua Duque de Caxias nº 190, situado à Rua Duque de Caxias, nº 190, Bairro
6 Centro, em Joinville. A relação dos participantes que registraram presença consta no Anexo
7 I desta ata. A audiência foi aberta e presidida pela Gerente de Instrumentos da Secretaria de
8 Pesquisa e Planejamento Urbano, Sepur, Sabrina Aparecida Lopes Roman, que logo
9 esclareceu aos presentes o objetivo da audiência pública, a qual não tem caráter
10 deliberativo, mas pretende dirimir dúvidas e recolher opiniões da comunidade sobre o tema.
11 Ao dar início aos trabalhos, Sabrina fez a leitura do regulamento da audiência, conforme
12 Anexo II desta ata. Em seguida, a Presidente passou a palavra à Sra. Carolina Freitas,
13 diretora de incorporação da Halsten, proponente do projeto, e, em seguida, ao Sr. Victor
14 Augusto, arquiteto responsável pelo projeto, para fazer a introdução sobre o
15 empreendimento, constante no Anexo III desta ata. Na sequência, a Eng. Ambiental Amanda
16 Schmidt, da AS Soluções Ambientais, realizou a apresentação do Estudo de Impacto de
17 Vizinhança, conforme Anexo IV desta ata. Registramos que o estudo completo está
18 disponibilizado no *site* da Prefeitura de Joinville, para acesso e conhecimento de qualquer
19 interessado. Ao final da apresentação, a Presidente passou à exposição dos
20 questionamentos, observações e sugestões dos participantes, porém não houve interesse
21 de manifestação pelos presentes. Nada mais a tratar, às dezenove horas e quarenta e dois
22 minutos foi encerrada a audiência pública. Eu, Larissa Rodrigues Brouco, Arquiteta e
23 Urbanista da Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano, Sepur, lavrei esta ata, que
24 será disponibilizada no site da Prefeitura. Joinville, vinte e seis de maio de dois mil e vinte e
25 seis.

Sabrina Aparecida Lopes Roman
Presidente da audiência pública
Gerente da Sepur

Larissa Rodrigues Brouco
Relatora da audiência pública
Arquiteta e Urbanista da Sepur



ANEXO I LISTA DE PRESENÇA

**AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
LISTA DE PRESENÇA**

Data: 26/05/2026



	NOME	CPF	ASSINATURA
01	TAMARA SOARES		
02	Sabrina Ap Lopes		
03	Larissa Rodrigues Branco		
04	Gilberto Louca dos Santos		
05	Amanda Rafaela Schmidt		
06	Matheus Markk		
07	Luisa Dayana de Freitas Markk		
08	Carolina F.M Giacomin		
09	Magneu Branco Rêis		
10	Sarah Sapa Urrutia		
11	Victor Augusto		
12	JOEL ZONTA		
13	Erik Cotrim Seltzer Rocha		
14	Renata da Silva Rodrigues		
15			

Ao participar da audiência e assinar a lista de presença, autorizo o registro de fotografias e o uso de meu nome e minha imagem, a título gratuito, em materiais de divulgação e relatórios relacionados aos Estudos de Impacto de Vizinhança.

1/1



ANEXO II
APRESENTAÇÃO DO REGULAMENTO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

AUDIÊNCIA PÚBLICA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



Prefeitura de
Joinville

PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO

DO OBJETIVO

Art. 1º A audiência pública pretende **dirimir dúvidas, recolher críticas e sugestões referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV** do empreendimento.

§ 1º A audiência será coordenada pela Secretaria de Pesquisa e Planejamento Urbano - SEPUR.

§ 2º A audiência será gravada em áudio e vídeo, servindo de apoio para a elaboração da ata.

§ 3º Assuntos não pertinentes ao empreendimento e seu EIV devem ser tratados na ouvidoria da Prefeitura de Joinville, pelo telefone 156 ou pelo portal eletrônico.



DO INÍCIO

Art. 2º Todos os presentes devem **assinar a lista de presença**.

Art. 3º O tempo de duração da audiência será de uma hora e meia, com início às 19h e término às 20h30.

Parágrafo único. Caso necessário, a sessão poderá ser prorrogada por até trinta minutos.

Art. 4º No início da audiência, o(a) presidente da mesa, representante da SEPUR, fará a leitura do regulamento em até dez minutos.

DAS EXPOSIÇÕES

Art. 5º O(A) presidente da mesa passará a palavra aos expositores, observando a seguinte ordem e limite de tempo:

I - O **empreendedor**, ou seu representante, apresentará o empreendimento em até dez minutos;

II - A **consultoria** apresentará o EIV em até trinta minutos.




DAS MANIFESTAÇÕES

Art. 6º Os interessados em apresentar questionamentos, observações ou sugestões deverão fazê-lo através de **formulário específico**, disponibilizado pela coordenação da audiência, devidamente preenchido e identificado.

§ 1º O formulário preenchido será numerado na sequência de sua devolução à coordenação, e poderá ser apresentado pelo interessado, lido pelo moderador ou apenas constar em ata, conforme indicado pelo participante.

§ 2º Formulários de autoria não identificada não serão apresentados na audiência pública, mas constarão nos anexos da ata.

DAS MANIFESTAÇÕES

AUDIÊNCIA PÚBLICA DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO			Prefeitura de Joinville	PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO
Data:				
Preencher de forma clara e legível e entregar à coordenação da audiência.		Nº		
Nome:				
E-mail:		Telefone:		
Endereço:				
Instituição:		Cargo:		
Assinale: () Desejo falar () Moderador deve ler () Apenas constar em ata				
Assunto ou manifestação completa:				



DAS MANIFESTAÇÕES

§ 3º Cada participante que tenha entregado o formulário e optado por fazer uso da palavra, terá o prazo de **três minutos** para manifestação.

§ 4º O interessado em usar a palavra deverá fazê-lo na ordem de entrega do formulário, e não poderá ceder ou transferir seu tempo a outra pessoa.

§ 5º A repetição do uso da palavra será permitida somente após o esgotamento da lista de inscritos.

DAS MANIFESTAÇÕES

Art. 7º Durante as manifestações, o(a) presidente da mesa poderá:

- I - impugnar perguntas não pertinentes ao objeto da audiência;
- II - agrupar as manifestações e respostas em bloco, por assunto;
- III - solicitar mais esclarecimentos ao manifestante sobre a questão;
- IV - encaminhar o questionamento ao empreendedor ou à consultoria para resposta;
- V - determinar resposta posterior à audiência, por escrito.

DO ENCERRAMENTO

Art. 8º O(A) presidente da mesa dará por encerrada a audiência quando concluída a fase de manifestação pública ou esgotado o tempo regulamentar.

DA ATA

Art. 9º A ata da audiência pública será lavrada e assinada por um(a) secretário(a) e pelo(a) presidente da mesa, e logo encaminhada à Comissão Técnica de Análise do EIV.

Parágrafo único. Todos os questionamentos, observações e sugestões apresentados constarão em ata, mesmo aqueles que não tiverem sido lidos na audiência.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10 Todos os documentos referentes ao processo de EIV ficam disponíveis para consulta no portal eletrônico da Prefeitura de Joinville.

Art. 11 Mais questionamentos, observações e sugestões sobre o empreendimento poderão ser protocolados em até **dez dias úteis** após a realização da audiência pública, por escrito, em meio físico, na SEPUR, ou digital, no endereço de e-mail eiv@joinville.sc.gov.br.



Unidade de Planejamento - SEPUR

Endereço: Rua Quinze de Novembro, 485, Centro

Telefone: (47) 3422-7333

E-mail: eiv@joinville.sc.gov.br

Site: www.joinville.sc.gov.br

Outros assuntos:

Ouvidoria da Prefeitura

Telefone: 156

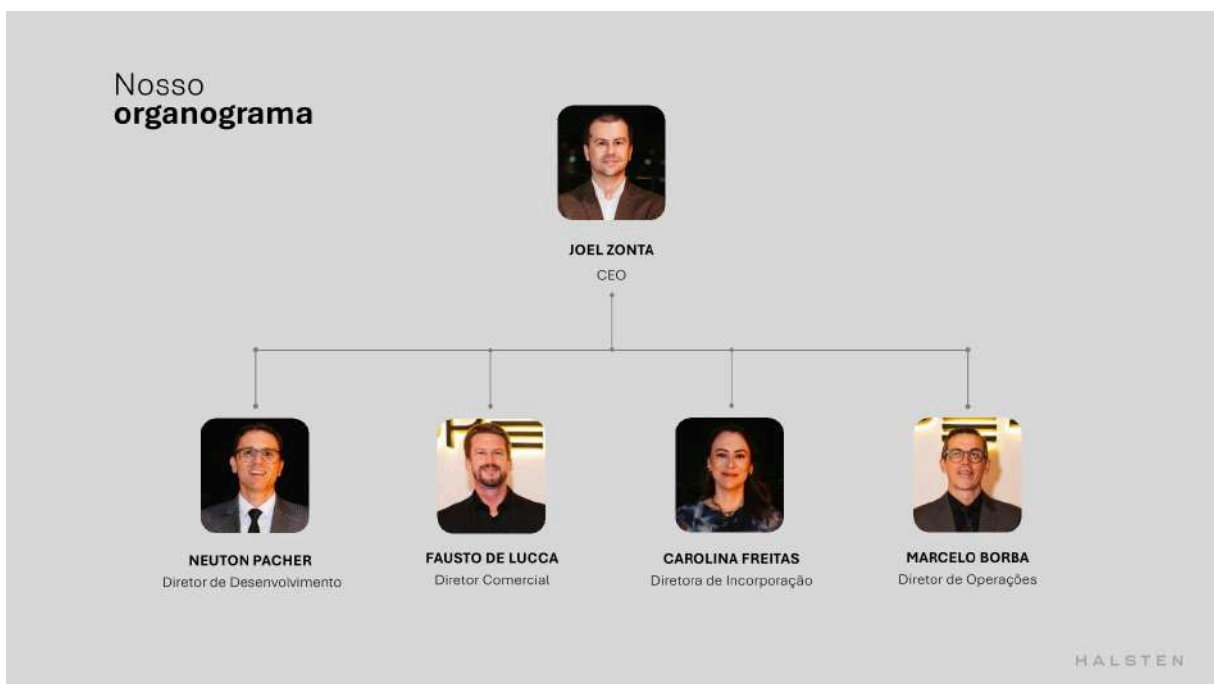
Site: ouvidoria-form.joinville.sc.gov.br



Prefeitura de
Joinville

**PESQUISA E
PLANEJAMENTO
URBANO**

ANEXO III APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO





RECONHECIMENTOS

Selos Maturidade em Gestão Engenharia & Suprimentos, Comercial e Financeiro:

PROGRAMA **BRAS+ SEGURA**

Prêmio **prevision**

PRÊMIO **Anjos**

Empresa auditada pela 5ª maior empresa de auditoria e consultoria do mundo: **IBDO**

Parcerias estratégicas com consultorias de referência para excelência em gestão: **Falconi** **vistta|s**

OBRA JURIDICAMENTE PERFEITA

HALSTEN



Práticas ESG

Estamos comprometidos em adotar práticas de ESG em todas as áreas da empresa. Nossa implementação começa pelo fortalecimento da liderança e pela organização eficaz das equipes. Além disso, estamos integrando as práticas diretamente nas obras e em projetos especiais, visando um impacto positivo tanto ambiental quanto social em todas as nossas operações.

HALSTEN

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES



Mare Di Capri
Joinville (SC)



Key West 112
Joinville (SC)



Unik 114
Joinville (SC)



Sollus
Joinville (SC)



Level 86
Porto Velho (RO)



Soho
Porto Velho (RO)



Urban 295
Joinville (SC)



Latitude 26°
Piganas (SC)

HALSTEN



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES



Costa Club
Joinville (SC)



Ocean View
Piçarras (SC)



Opera
Joinville (SC)



Morada de Gaia
Joinville (SC)



Sout
Joinville (SC)

HALSTEN

EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO



Amaluna - Joinville (SC)
Previsão de Entrega: 2026



Naut - Balneário Piçarras (SC)
Previsão de Entrega: 2027



Cora - Joinville (SC)
Previsão de Entrega: 2028



Pulse - Joinville (SC)
Previsão de Entrega: 2029



Massimo - Balneário
Piçarras (SC)
Previsão de Entrega: 2028



Arium - Cidade das Águas
Joinville (SC)
Previsão de Entrega: 2029

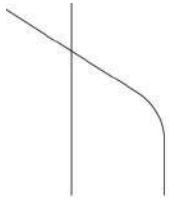


Nola - Cidade das Águas
Joinville (SC)
Previsão de Entrega: 2029



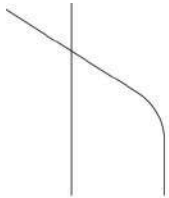
Essenza - Balneário
Piçarras (SC)
Previsão de Entrega: 2030

HALSTEN



O EMPREENDIMENTO

HALSTEN

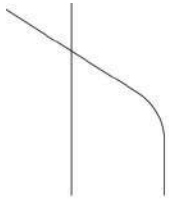


LOCALIZAÇÃO

Rua Duque de Caxias nº 190, e
Rua Senador Felipe Schmidt nº
455

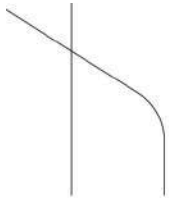


HALSTEN

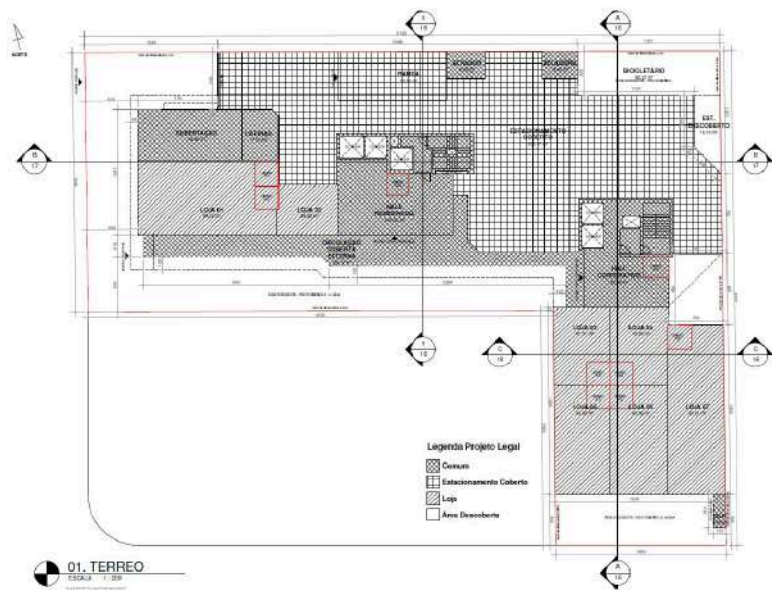


FACHADA

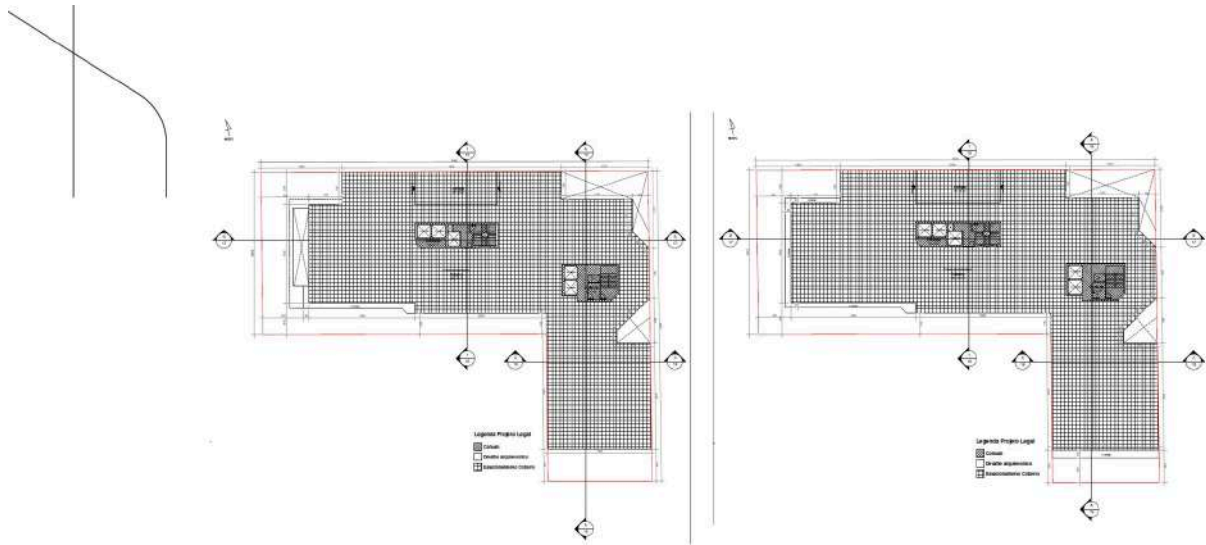
Meramente ilustrativa



IMPLANTAÇÃO

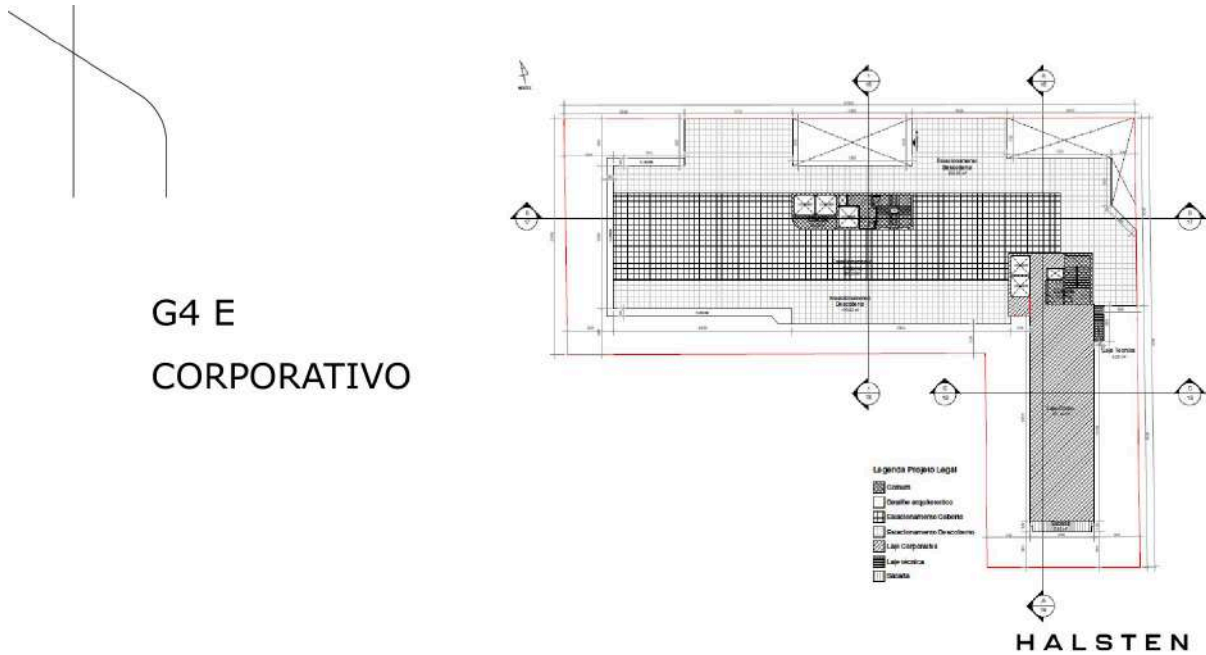


HALSTEN



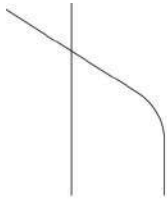
G2 E G3

HALSTEN

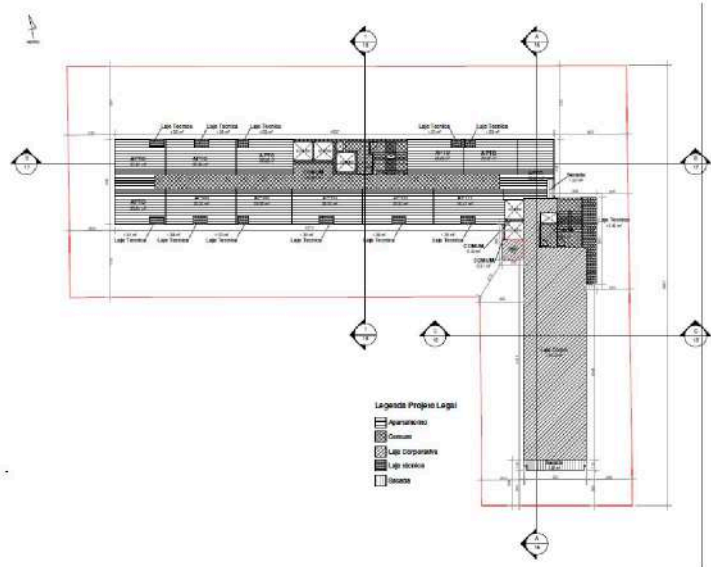


G4 E
CORPORATIVO

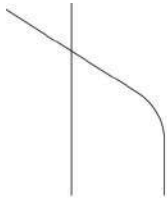
HALSTEN



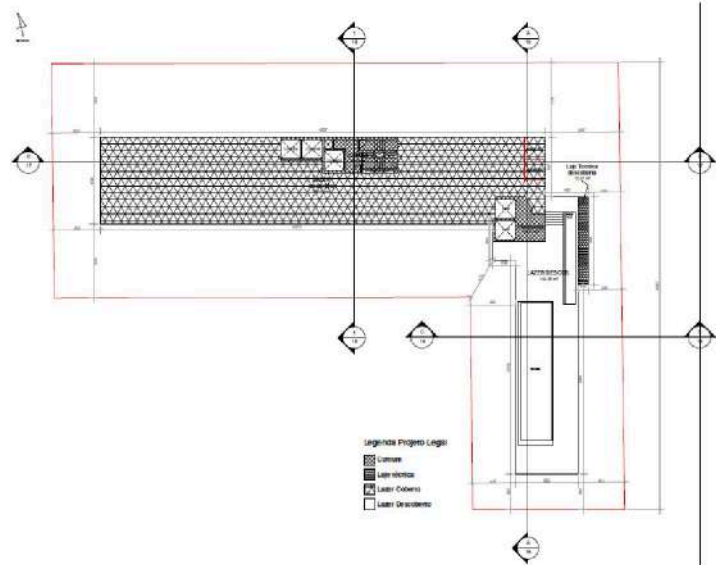
PAVTO TIPO A



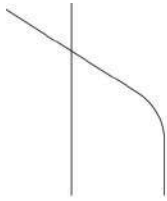
HALSTEN



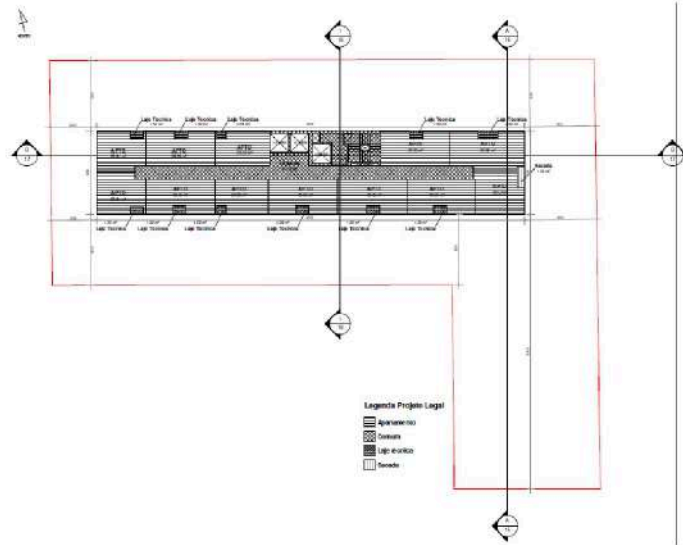
LAZER



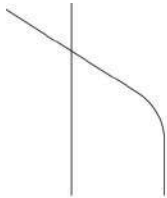
HALSTEN



PAVTO TIPO B

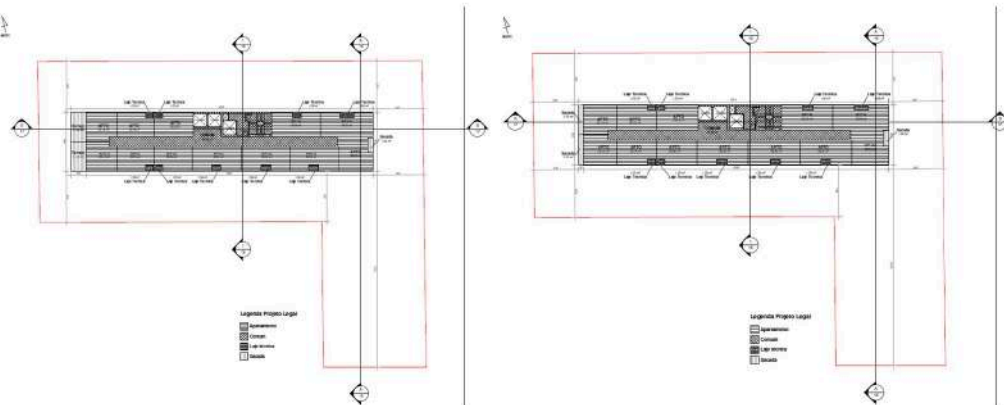


HALSTEN

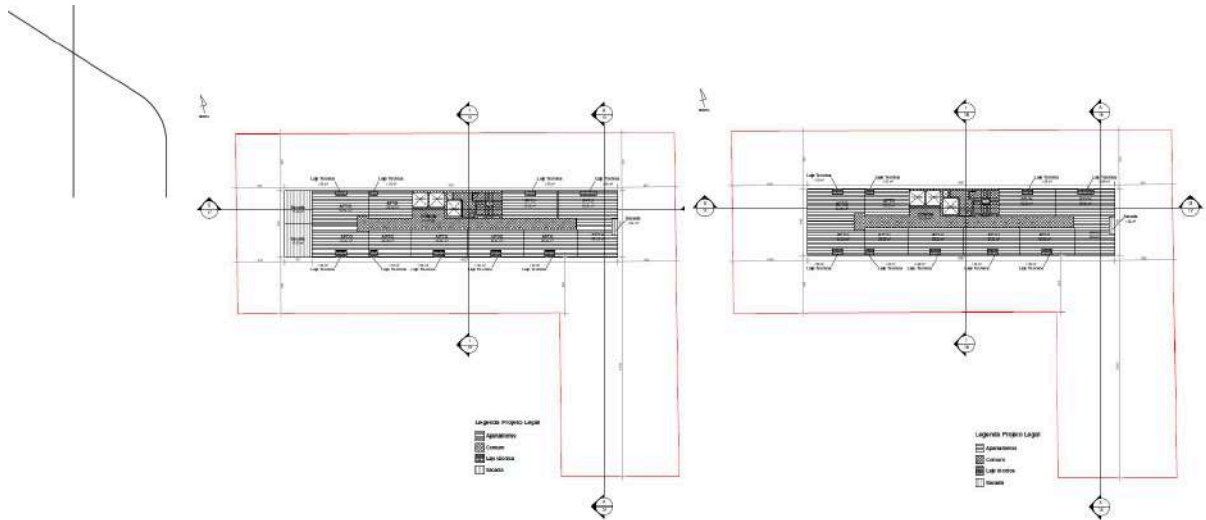


PAVTO TIPO C TERRAÇO

E TIPO C



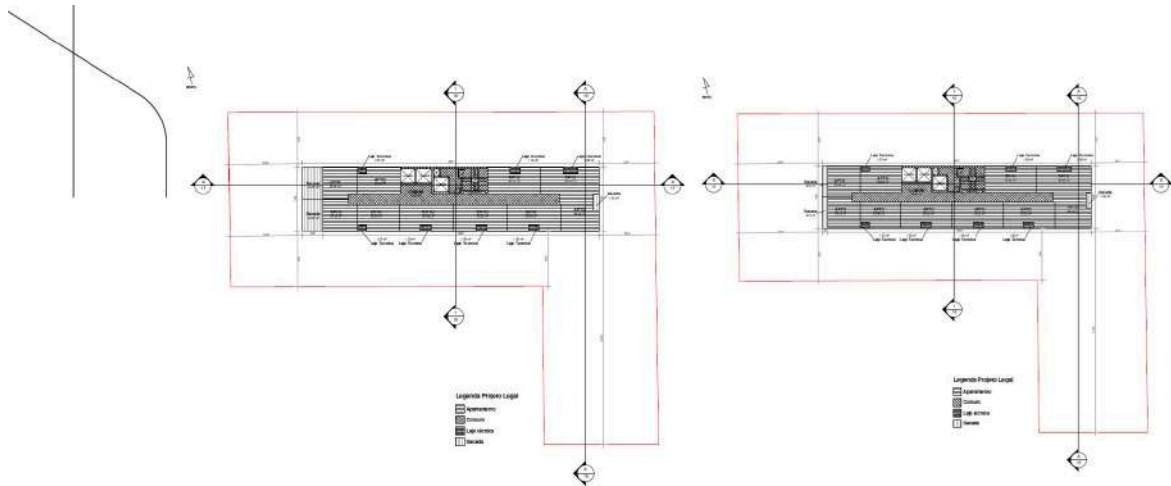
HALSTEN



PAVTO TIPO D TERRAÇO

E TIPO D

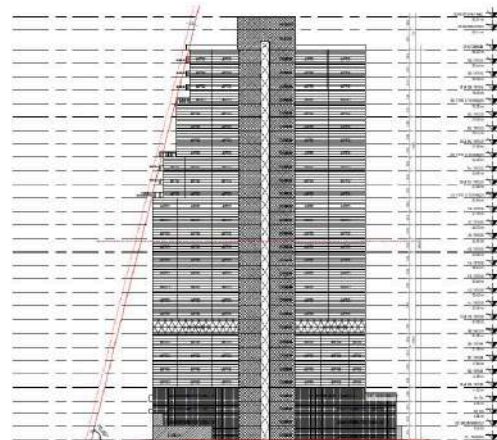
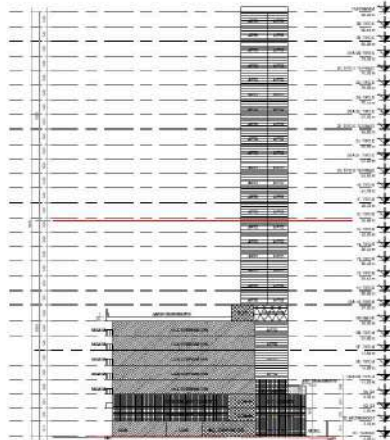
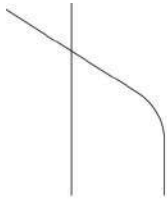
HALSTEN



PAVTO TIPO E TERRAÇO

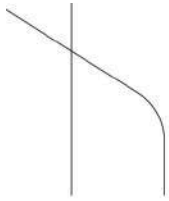
E TIPO E

HALSTEN

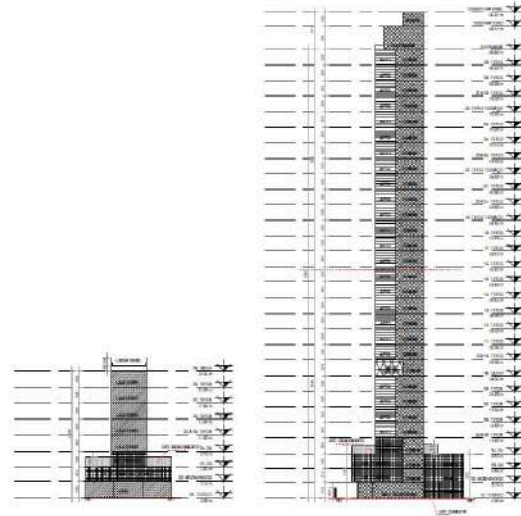


CORTES A e B

HALSTEN



CORTES C e D



HALSTEN



ANEXO IV APRESENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS HALSTEN

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

EDIFÍCIO RESIDENCIAL + CORPORATIVO + LOJAS COMERCIAIS

EMPREENDIMENTO DE USO MISTO

Rua Duque de Caxias, nº 190 e Rua Senador Felipe Schmidt, nº 455,
CENTRO DE JOINVILLE

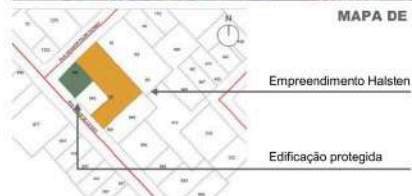
MAI. 2026

24

LOCALIZAÇÃO: Rua Senador Felipe Schmidt, 455, Centro, Joinville/SC



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



PERSPECTIVA AÉREA

Empreendimento Halsten

62º Batalhão de Infantaria Militar

25

INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO

CONSTRUÇÃO E OCUPAÇÃO

- Implantação prevista: 2027-2031;
- Empreendimento de uso misto;
- 272 unidades habitacionais de 01 dormitório/studio;
- 7 lojas comerciais;
- 5 lajes corporativas;
- População fixa - 544 pessoas (moradores)
- População flutuante – 173 pessoas (usuários, funcionários)

FUNCIONAMENTO

- Uso residencial contínuo
- Uso comercial e corporativo diurno.
- Fachadas ativas voltadas para a rua
- Integração entre moradia, comércio e serviços

DIMENSÕES

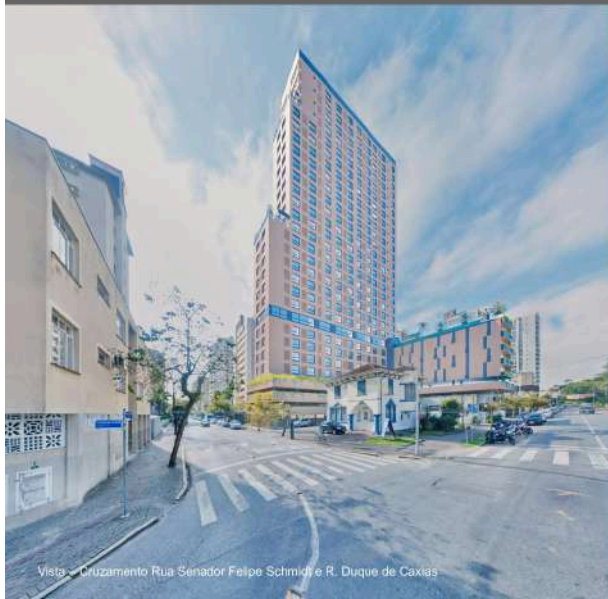
- Área do terreno: 1.937,70 m²
- Área total construída: 16.950,77 m²
- Gabarito máximo: 45 m + 45 m (OODC)
- Área comercial: 1.595,67 m

JUSTIFICATIVA

- Ocupação de vazio urbano
- Adensamento qualificado
- Fortalecimento da área central
- Aproveitamento da infraestrutura existente
- Dinamização urbana e econômica

26

PROJETO ARQUITETÔNICO - ELEVAÇÕES



Vista - Cruzamento Rua Senador Felipe Schmidt e R. Duque de Caxias



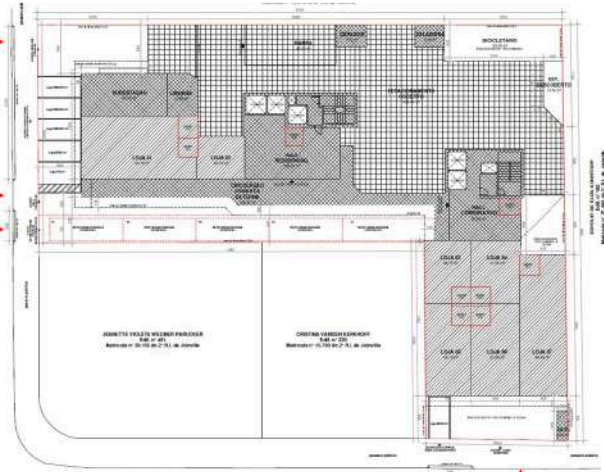
Vista - Rua Senador Felipe Schmidt

27

RESUMO - PROJETO

Unidades

BWC PCD (por pavimento)	TÉRREO	1
	LAZER	1
Unidades Loja		10
Unidades Corporativas/lojas corporativas		4
Unidades residenciais		272
studio		98
1 quarto		1194



Requisitos para edificações

Índices - Legislação

Índices - Projeto

Coefficiente de aproveitamento do lote (CAL)	4,0	5,92
Gabarito (m)	45,00	45,00 + 45,00m
Taxa de ocupação (%)	60%	74,14% *
Embasamento (%)	70%	75,86% *
Recuo frontal (m)	5m	5m
Afastamento laterais e de fundos (m)	h/6 + 0,5	Lateral: 6m
Vaga de guarda de veiculos	1 vaga a cada 50 m²	139 + 3 PCD comercial
Vaga de carga e descarga	01 + D1 (pr cada 96 un.)	4 + 1 comercial
Vaga de visitantes	5% total vagas (7)	7

A taxa de ocupação de 80% do solo conforme previsto na LC 470, Art. 68, alínea 3

ÁREAS DE INFLUÊNCIA - ADA E AIE

Área Diretamente Afetada (ADA)

Critério de delimitação: corresponde ao lote onde será implantado o empreendimento, abrangendo a área diretamente ocupada pela obra e pela operação. Nesta zona concentram-se os efeitos diretos da implantação, como circulação de veículos de obra, carga e descarga, emissão de ruído e poeira, interferências temporárias na rotina de pedestres e usuários, além das alterações físicas decorrentes da ocupação do terreno.

Área de Influência do Empreendimento (AIE)

Critério de delimitação: corresponde ao raio aproximado de 500 metros a partir do lote, ajustado conforme o traçado da malha viária central e os limites dos setores censitários. Nesta área são analisados os efeitos urbanos secundários associados ao empreendimento, como alterações de fluxo, percepção urbana, valorização imobiliária, demanda sobre equipamentos públicos e pressão sobre a infraestrutura existente



MAPA DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA
Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

- Legenda**
- Limite do terreno (1215,42 m²)
 - AIE
 - ADA
 - Vias de acesso

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Terreno inserido na Área Urbana de Adensamento Prioritário (AUAP) / Setor SA-01, conforme Plano Diretor (LC nº 470/2017);

- Área inserida em região central consolidada e de alta densidade construtiva;

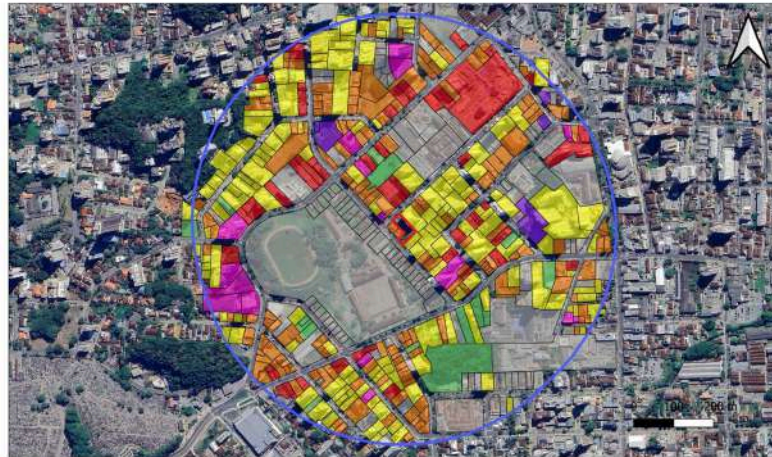
- Predominância de usos residenciais, comerciais e de serviços, intercalando edifícios verticais e construções de pequeno porte;

- Presença de equipamentos institucionais, educacionais, culturais e de lazer;

- Uso misto consolidado ao longo das principais vias urbanas;

- Empreendimento compatível com a dinâmica urbana e zoneamento existente;

- O empreendimento é compatível com o padrão de uso misto da área central e com a dinâmica urbana observada na área de influência, marcada pela presença de usos residenciais, comerciais, institucionais e de serviços.



MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

Legenda:

	terreno		buffer 500m		edifícios		comercial
	serviço		misto		residencial		imóvel desocupado
	institucional						

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**EDUCAÇÃO**

- A área de influência de 500 m concentra instituições de ensino de diferentes níveis, incluindo educação infantil, fundamental, médio, técnico-profissionalizante e superior, como Colégio dos Santos Anjos, EEM Gov. Celso Ramos, UniCatólica SC, Faculdade Senac Joinville e Maple Bear;

- Os equipamentos identificados apresentam bom estado de conservação e estão distribuídos ao longo de vias estruturantes, com acesso facilitado por transporte coletivo, deslocamentos a pé e bicicleta;

- A demanda adicional sobre a rede de educação tende a ser reduzida, considerando o perfil das unidades habitacionais, predominantemente studios e apartamentos de 1 dormitório, geralmente associados a jovens profissionais e casais sem filhos;

- Conforme manifestação da Secretaria de Educação, por meio do Ofício SEI nº 28869354/2026, a eventual demanda gerada pelo empreendimento poderá ser absorvida pelo município, não sendo indicada a necessidade de contrapartidas específicas pelo empreendedor.

**SAÚDE**

- A área de influência é atendida por equipamentos públicos e privados de saúde, incluindo a UBSF Bucarein, Hospital Municipal São José, Maternidade Darcy Vargas, Hospital de Olhos, além de clínicas especializadas, laboratórios e consultórios;

- A UBSF Bucarein constitui a principal referência de atenção básica para os moradores da região, com previsão de ampliação das equipes de Saúde da Família utilizando a estrutura física já existente;

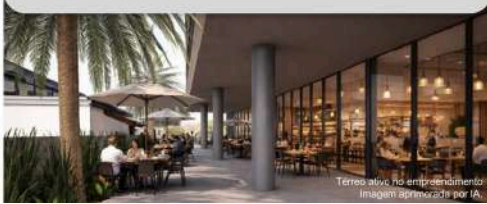
- Conforme manifestação da Secretaria de Saúde de Joinville, por meio do Ofício SEI nº 27811495/2025, o empreendimento não deverá impactar a capacidade de atendimento da rede pública, e a demanda adicional poderá ser absorvida sem necessidade de medidas mitigadoras específicas.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**LAZER**

- Não foram identificados espaços livres públicos inseridos diretamente na ADA. No entanto, há quatro praças localizadas no limite da AIE e com fácil acesso a partir do empreendimento: Praça da Bandeira, Praça Lauro Müller, Praça Nereu Ramos e Praça Bailarina Liselott Trinks, todas com infraestrutura urbana, mobiliário e arborização consolidada;

- Não são previstos impactos significativos sobre a infraestrutura de lazer existente, considerada adequada para absorver a nova demanda gerada pelo empreendimento;

- O empreendimento contribui para ampliar a oferta de espaços de uso coletivo por meio de térreo permeável, lojas e áreas de convivência acessíveis aos pedestres.



Térreo ativo no empreendimento.
Imagem gerada por IA.

**SEGURANÇA PÚBLICA**

- Região atendida pelo 17º Batalhão de Polícia Militar, Delegacia Regional de Joinville (ambos a menos de 1 km) e Corpo de Bombeiros Militar na Rua Jaguaruna;

- Boa acessibilidade viária da área central favorece tempos de resposta adequados para atendimento de ocorrências;

- A implantação substitui um vazio urbano, condição que tende a favorecer insegurança, por uso misto com circulação contínua de pessoas ao longo do dia, fortalecendo a vigilância natural;

- Incremento populacional estimado compatível com a infraestrutura de segurança existente; não são previstas sobrecargas ou necessidade de medidas mitigadoras específicas.

32

**SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA
URBANA ESSENCIAL****ABASTECIMENTO DE ÁGUA**

- Atendimento realizado pela Companhia Águas de Joinville; rede pública existente; viabilidade técnica positiva; sem necessidade de obras complementares; sem impactos significativos previstos.

ESGOTAMENTO SANITÁRIO

- Rede pública coletora existente; viabilidade técnica positiva; destinação dos efluentes ao sistema público; empreendimento compatível com a capacidade instalada da região.

DRENAGEM PLUVIAL

- Rede pública de drenagem existente no entorno. O empreendimento prevê área permeável de 467,58 m² e captação de águas pluviais; bacia de contenção de cheias e ligação com a rede pública na Rua Duque de Caxias.

ENERGIA ELÉTRICA

- Rede aérea de baixa tensão existente no entorno; infraestrutura considerada adequada ao uso misto da região; viabilidade técnica positiva; não há restrições aparentes para ampliação da carga elétrica.

ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- Sistema de iluminação pública existente em funcionamento adequado; postes e luminárias em boas condições; uso comercial do térreo contribuirá para iluminação indireta das calçadas; parecer técnico sem óbices para implantação do empreendimento.

COLETA DE RESÍDUOS

- Coleta pública realizada pela Ambiental; segregação de resíduos prevista; armazenamento temporário interno; viabilidade técnica positiva; sem impactos significativos previstos ao sistema público.

33

EQUIPAMENTOS URBANOS - PAVIMENTAÇÃO

Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

- Vias do entorno com pavimentação asfáltica em bom estado de conservação;
- Presença de sinalização horizontal, faixas de travessia e infraestrutura cicloviária;
- Calçadas com piso em paver, piso tátil, rampas de acessibilidade e arborização urbana;
- Entorno inserido em malha viária consolidada da área central de Joinville.

- Recomenda-se controle de acesso de caminhões e recomposição imediata de pavimentos durante as obras;
- Fluxos de pedestres e ciclistas considerados compatíveis com a infraestrutura existente;
- Não são previstos impactos negativos significativos sobre o sistema viário e de acessibilidade;
- Implantação contribui para a qualificação do espaço público e integração da mobilidade urbana.

34

EQUIPAMENTOS URBANOS - DRENAGEM PLUVIAL

Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

- Área atendida por rede pública de drenagem pluvial existente nas ruas Duque de Caxias e Senador Felipe Schmidt;
- Sistema viário do entorno possui sarjetas e bocas de lobo em boas condições de conservação;
- Lote inserido em área com potencial de inundação, conforme SimGeo e Decreto Municipal nº 62.543/2024.

- Implantação de bacia de contenção para controle do escoamento superficial e redução do pico de vazão;
- Projeto prevê adequações e ligação à rede pública conforme diretrizes da SEINFRA e Manual de Drenagem Urbana de Joinville;
- Impactos considerados compatíveis com a infraestrutura existente mediante adoção das medidas mitigadoras propostas.

35

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



IMAGEM GERADA POR INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

Fonte: Projeto Arquitetônico, 2025.

- Empreendimento inserido em área central com mercado imobiliário consolidado e tendência de valorização;
- Projeto de uso misto e padrão construtivo elevado contribui para a qualificação urbana do entorno;
- Valor estimado de venda de R\$ 12.500,00/m² compatível com eixo de valorização da região central;
- Tendência de valorização gradual dos imóveis residenciais e comerciais próximos.

- Modernização do estoque imobiliário sem alteração abrupta do perfil urbano existente;
- Risco de gentrificação considerado baixo devido à diversidade de usos e oferta imobiliária da região;
- Recomenda-se manutenção de usos ativos no térreo e integração com o comércio local;
- Impacto considerado positivo para a requalificação urbana e fortalecimento da centralidade de Joinville.

36

SISTEMA VIÁRIO

- Área de influência composta predominantemente por **vias arteriais e coletoras da região central**;

- Sistema viário **consolidado**, com **integração** entre circulação veicular, pedestres e transporte coletivo;

- **Rua Senador Felipe Schmidt** classificada como **Via Arterial Primária** pelo Plano Diretor e Plano Viário Municipal;

- **Rua Duque de Caxias** classificada como **Via Local**.



MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA
Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

Legenda

- Limite do terreno
- ADA
- Hierarquia das vias**
- Sistema arterial primário
- Sistema coletor secundário

37

SISTEMA VIÁRIO

AS SOLUÇÕES
AMBIENTAIS

HALSTEN



Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

- Entorno do empreendimento possui sinalização horizontal e vertical em condições satisfatórias;
- Presença de faixas de travessia, demarcações viárias e organização dos fluxos de circulação;
- Placas de regulamentação, advertência e indicação distribuídas ao longo das vias principais e adjacentes;
- Infraestrutura contempla sinalização para ciclistas, pontos de táxi e transporte coletivo;

- Condições existentes contribuem para a segurança viária e orientação dos usuários da via;
- Sistema considerado compatível com a demanda e dinâmica urbana da área central de Joinville;
- Calçadas com necessidade pontual de adequações para acessibilidade conforme NBR 9050.

- Operação viária considerada dentro de condições regulares de funcionamento;
- Durante as obras, utilização das vagas internas de carga e descarga para minimizar impactos no trânsito local;
- Diretrizes urbanas priorizam mobilidade ativa, acessibilidade e transporte coletivo no centro de Joinville;
- Não há previsão de necessidade de ampliação estrutural significativa da malha viária existente.

ESTUDO DE TRÁFEGO

AS SOLUÇÕES
AMBIENTAIS

HALSTEN

CONTAGEM DE TRÁFEGO

Contagens executadas nas duas interseções principais do entorno, próximas aos acessos do empreendimento:

- Rua Sen. Felipe Schmidt x Rua Duque de Caxias;
- Rua Min. Calógeras x Rua Duque de Caxias.

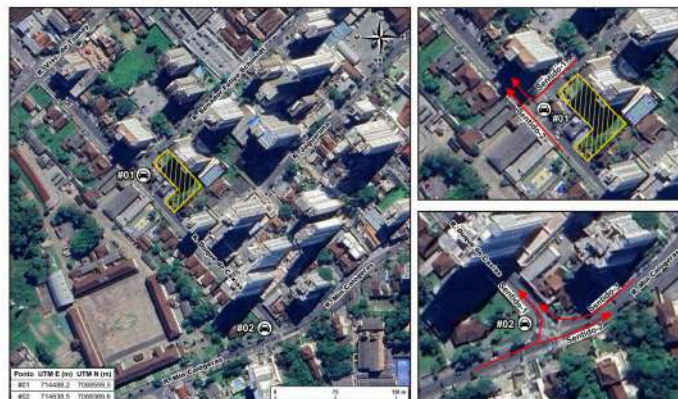
- Levantamentos realizados durante 3 dias consecutivos

Contagem manual de:

- automóveis;
- motos;
- vans;
- caminhões;
- ônibus;
- pedestres;
- ciclistas

Horários de pico analisados:

- 07h às 09h
- 11h às 13h
- 17h às 19h



CONTAGEM DE TRÁFEGO

- Área do Estudo
- Sentidos das Vias
- Ponto de Contagem de Tráfego

Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

ESTUDO DE TRÁFEGO

Nível de Serviço (NS) atual

- R. Sen. Felipe Schmidt: volume pico 691,06 UVP/h → v/c = 0,46 → NS C (Aceitável)
- R. Duque de Caxias: volume pico 413,22 UVP/h → v/c = 0,41 → NS C (Aceitável)
- R. Min. Calógeras: v/c entre 0,11 e 0,22 → NS A (Ótimo) — ampla folga de capacidade

Geração de viagens pelo empreendimento

- Uso residencial: 1.593,92 viagens/dia; pico vespertino: 172,08 viagens/h
- Uso comercial/serviços: 126,83 viagens/dia; 3,7 viagens motorizadas na hora pico
- Total na hora pico: ~175,8 viagens

Projeção com o empreendimento

- Todas as vias permanecem em NS aceitável (A a C) no curto e médio prazos
- R. Sen. Felipe Schmidt: transição para NS regular (D) somente a partir de 2033 — sem necessidade de intervenção imediata
- Impacto de baixa magnitude; sistema viário possui capacidade adequada para absorver o tráfego gerado



CONTAGEM DE TRÁFEGO

- Área do Estudo
- Sentidos das Vias
- Ponto de Contagem de Tráfego

40

TRANSPORTE ATIVO

- Região central apresenta características favoráveis ao transporte ativo, com predominância de comércio e serviços;
- Plano de Mobilidade de Joinville incentiva deslocamentos a pé e por bicicleta;
- Rua Senador Felipe Schmidt possui integração com pontos de ônibus, áreas de embarque/desembarque e estacionamento;
- Infraestrutura existente favorece a intermodalidade entre transporte ativo e motorizado.



MAPA DE INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2023.

- Legenda**
- Limite do terreno
 - AIE
 - ADA
 - Malha Cicloviária

41

TRANSPORTE ATIVO



29 de jul. de 2025 11:40:02
26°18'21,912" S 48°51'3,176" W
Rua Senador Felipe Schmidt



29 de jul. de 2025 11:32:00
26°18'27,896" S 48°51'2,766" W
Rua Deputado Celso

Condições do passeio na ADA do empreendimento.
Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.



29 de jul. de 2025 11:40:02
26°18'26,898" S 48°51'4,96" W
Rua Tiago de Castro



29 de jul. de 2025 11:39:14
26°18'24,846" S 48°51'6,746" W
Rua Eugênio de Castro

Condições de infraestrutura cicloviária na ADA do empreendimento.
Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

- Elevado fluxo de veículos em horários de pico pode reduzir a atratividade dos modos ativos;

- Necessidade de melhorias em calçadas, travessias seguras e conexões cicloviárias;

- Medidas voltadas à acessibilidade e segurança contribuem para fortalecimento da mobilidade urbana sustentável.

42

TRANSPORTE COLETIVO

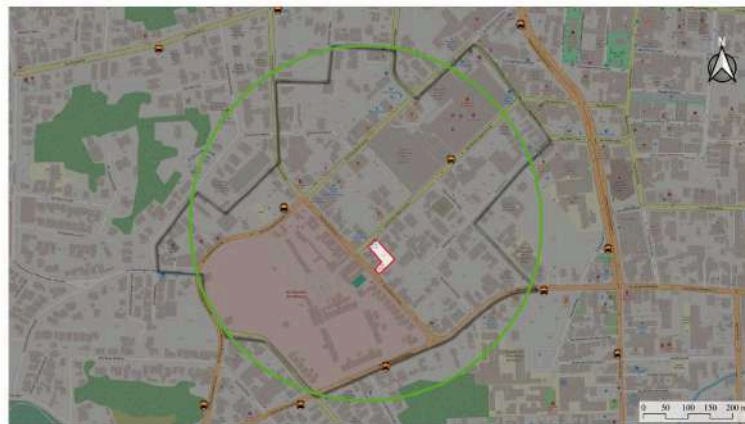
- Empreendimento inserido em área central com ampla cobertura de transporte coletivo;

- Proximidade com o Terminal Central de Joinville, principal eixo de integração urbana;

- Região atendida por diversas linhas municipais de transporte coletivo;

- Localização central e infraestrutura urbana favorecem o deslocamento por transporte público e reduz a dependência do automóvel;

- A demanda gerada é compatível com a infraestrutura de mobilidade existente.



MAPA DE PONTO DE ÔNIBUS

Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025.

Legenda
— Limite do terreno
— ADA
● Pontos de ônibus

43

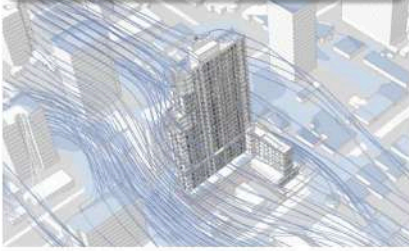
VENTILAÇÃO

- Análise realizada por meio de simulações com dados ambientais reais, considerando os ventos predominantes da região central de Joinville;

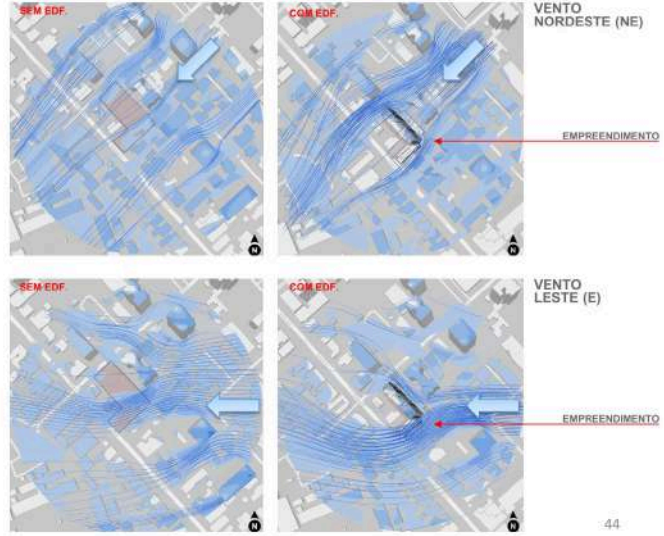
- Ventos predominantes provenientes dos quadrantes **Nordeste (NE)** e **Leste (E)**, com fluxos secundários de **Sul (S)** e **Sudoeste (SW)**;

- Empreendimento promove alterações pontuais no escoamento do vento próximas à torre, sem comprometer a ventilação natural do entorno;

- Não foram identificadas acelerações excessivas, corredores intensificados de vento ou zonas críticas de turbulência.



VENTOS PREDOMINANTES PRIMÁRIOS



44

VENTILAÇÃO

- Área do casarão tombado mantém condições adequadas de ventilação ao nível do solo;

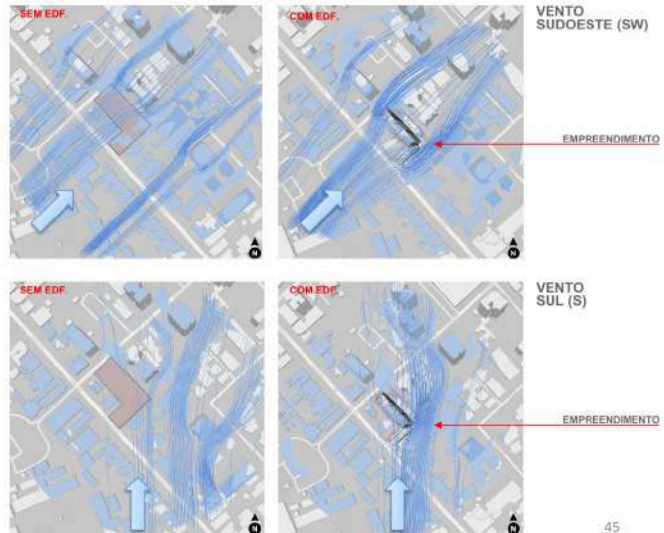
- Presença do 62º Batalhão de Infantaria contribui para permeabilidade urbana e estabilidade microclimática;

- Comportamento da ventilação considerado compatível com o padrão urbano verticalizado da região central;

- Impactos ambientais sobre o entorno e patrimônio histórico considerados não significativos;



VENTOS PREDOMINANTES SECUNDÁRIOS



45

ILUMINAÇÃO

AS SOLUÇÕES
AMBIENTAIS

HALSTEN

- Análise realizada por simulações tridimensionais de incidência solar e projeção de sombras ao longo do dia e das estações do ano.
- Na maior parte do ano, o sombreamento sobre o casarão tombado ocorre predominantemente pela manhã, entre 8h e 11h.
- A partir do fim da manhã, há redução gradual da sombra, com iluminação parcial entre 11h e 12h e incidência solar predominante entre 12h e 18h.
- No solstício de inverno, o sombreamento total provocado pelo empreendimento ocorre principalmente entre 8h e 9h, tornando-se parcial entre 9h e 11h.
- A presença do 62º Batalhão de Infantaria, em setor de baixa verticalização, favorece a incidência de iluminação natural sobre o casarão no período da tarde.
- Não foram identificados prejuízos relevantes à ambiência, à leitura arquitetônica ou à percepção volumétrica do bem tombado.

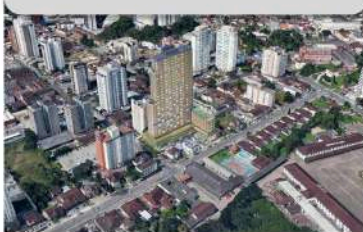


PAISAGEM URBANA

AS SOLUÇÕES
AMBIENTAIS

HALSTEN

- Volumetria escalonada reduz o impacto visual do gabarito da edificação;
- Fachadas ativas e áreas de fruição pública fortalecem a relação com o espaço urbano;
- Uso de vegetação, jardineiras e elementos arquitetônicos contribui para o conforto visual e térmico;
- Manutenção e complementação do paisagismo existente nas calçadas;
- Empreendimento compatível com o contexto urbano consolidado e com as edificações verticais do entorno.



CENÁRIO ATUAL SEM EMPREENDIMENTO



R. Sen Felipe Schmidt
Vista defronte ao sítio de locação do empreendimento
Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025



R. Duque de Caxias
Vista defronte ao sítio de locação do empreendimento
Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenharia, 2025

CENÁRIO COM EMPREENDIMENTO



PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

- Empreendimento inserido em área central de relevante valor histórico e cultural de Joinville;
- Entorno caracterizado pela presença de imóveis históricos, equipamentos culturais e edificações de interesse patrimonial;
- Projeto adota volumetria escalonada e recuos para reduzir impactos visuais sobre a ambiência histórica local;
- Projeto recua o volume de maior altura para o meio do lote e exercita "gentileza urbana" na interface mais próxima à rua, ao respeitar o gabarito do pedestre e do bem tombado vizinho e criar uma fachada permeável e ativa
- Implantação contribui para a qualificação da paisagem urbana e valorização do eixo cultural da Rua Duque de Caxias;
- Intervenção aprovada pela Secretaria de Cultura e Turismo de Joinville (SECULT) e pela Comissão do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Natural de Joinville (COMPHAAN) → todos os recuos e alturas foram respeitados e aprovados na deliberação 003/2026 da comissão;
- Processo acompanhado por meio do Ofício SEI nº 28902378/2026 – SECULT.UPM.CPC e deliberação da COMPHAAN.



MAPA DE PATRIMÔNIO CULTURAL

Legenda



Patrimônio natural e cultural na ADA do empreendimento. Fonte: AS Soluções Ambientais e Engenhaus, 2025

48

RUÍDO

Medição de ruído					
Data: 25/09/2025 Quinta-feira					
Pontos de medição	Horário	Ruído medido (Db)	Projeção com o empreendimento (Db)	Limite vigente para implantação (Db)	Limite vigente para operação (Db)
P1 - Rua Duque de Caxias	17:16	60,64	62	80 Db - Obra	65 Db - Faixa Viária
P2 - Rua Senador Felipe Schmidt	17:20	61,25	62	80 Db - Obra	65 Db - Faixa Viária
Data: 26/09/2025 Sexta-feira					
Pontos de medição	Horário	Ruído medido (Db)	Projeção com o empreendimento (Db)	Limite vigente para implantação (Db)	Limite vigente para operação (Db)
P1 - Rua Duque de Caxias	07:53	66,42	67	80 Db - Obra	65 Db - Faixa Viária
P2 - Rua Senador Felipe Schmidt	07:58	63,37	64	80 Db - Obra	65 Db - Faixa Viária
Data: 29/09/2025 Segunda-feira					
Pontos de medição	Horário	Ruído medido (Db)	Projeção com o empreendimento (Db)	Limite vigente para implantação (Db)	Limite vigente para operação (Db)
P1 - Rua Duque de Caxias	11:28	65,71	66	80 Db - Obra	65 Db - Faixa Viária
P2 - Rua Senador Felipe Schmidt	11:55	61,71	62	80 Db - Obra	65 Db - Faixa Viária

Normas aplicadas: Resolução CONDEMA nº 01/2022 e ABNT NBR 10.151/2019

- 2 pontos monitorados: P1 (R. Duque de Caxias) e P2 (R. Sen. Felipe Schmidt), em 3 dias úteis;

- Análises consideraram a dinâmica urbana e o elevado fluxo de veículos da região central;

- Os níveis sonoros foram avaliados de acordo com a legislação municipal vigente e parâmetros urbanísticos de Joinville;

- Impactos sonoros associados principalmente ao tráfego urbano existente no entorno do empreendimento;

- Medidas mitigadoras na obra: fundação por Hélice Contínua Monitorada (sem percussão/vibração), atividades ruidosas limitadas às 8h-17h em dias úteis e monitoramento periódico de ruído.



49

IMPACTOS E MEDIDAS PROPOSTAS

POSITIVOS

- **Uso do solo:** compatibilidade com o zoneamento e com o padrão de ocupação da área central, com uso misto e aplicação de instrumentos urbanísticos previstos, como OODC e TDC.
- **Qualificação urbana:** substituição de vazio urbano por edificação de uso misto, com térreo ativo, lojas, acesso ao setor corporativo e áreas de fruição pública voltadas à Rua Senador Felipe Schmidt e R. Duque de Caxias.
- **Mobilidade ativa e acessibilidade:** qualificação do passeio público, implantação de rota acessível conforme NBR 9050 e incentivo ao uso da bicicleta, com bicicletários e integração ao sistema cicloviário existente.
- **Segurança e vitalidade urbana:** aumento da circulação de pessoas ao longo do dia, ativação das fachadas e fortalecimento da vigilância natural no entorno.
- **Valorização e economia local:** dinamização do comércio e dos serviços da região central, com geração de empregos diretos e indiretos e incremento da arrecadação municipal.

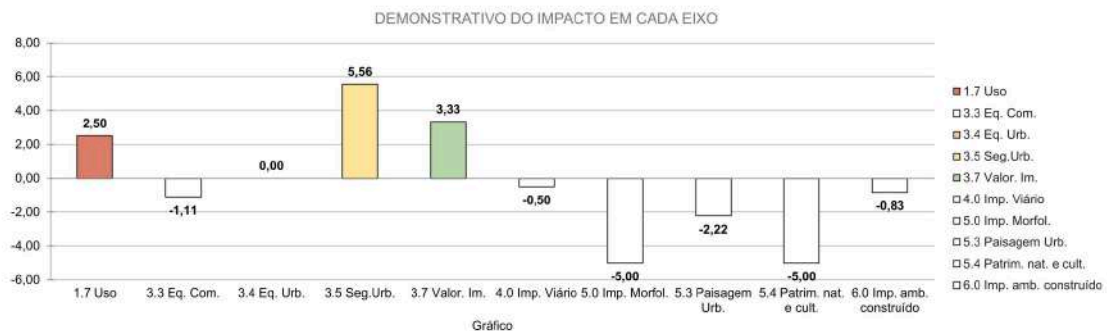
NEGATIVOS

- **Impacto viário:** aumento do fluxo veicular e redução de vagas públicas no entorno imediato. Como medidas, o projeto prevê vagas internas, área de embarque e desembarque, vagas acessíveis e bicicletários.
- **Impermeabilização do solo:** aumento da área construída e da demanda sobre o sistema de drenagem. O projeto prevê bacia de contenção para controle do escoamento superficial e ligação à rede pública existente.
- **Impacto morfológico e conforto ambiental:** alteração da paisagem urbana pela inserção de volume vertical em área já adensada, com efeitos pontuais de sombra e ventilação. A volumetria escalonada, os recuos e o embasamento ativo reduzem a percepção do gabarito no nível do pedestre.
- **Patrimônio natural e cultural:** possibilidade de interferência visual e ambiental na ambiência do bem tombado adjacente. O projeto adota recuos, composição escalonada, materiais não disruptivos e térreo de menor impacto junto à rua.
- **Fase de obras:** geração temporária de ruídos, vibrações e movimentação de veículos. Estão previstas medidas de controle, como fundação por Hélice Contínua Monitorada, isolamento da fonte de vibração e restrição de horários para atividades ruidosas.

50

MATRIZ DE IMPACTOS

Resultado da Matriz de Impacto do EIV



Score Final: -3
Pequeno Impacto Negativo

51

CONCLUSÃO

- O empreendimento é compatível com o zoneamento vigente, com o padrão de ocupação da área central e com a dinâmica urbana de Joinville.
- A infraestrutura urbana existente apresenta capacidade de atendimento às demandas previstas, sem indicação de sobrecargas significativas nos sistemas avaliados.
- Os impactos identificados são predominantemente pontuais, temporários ou mitigáveis, com medidas de controle e condicionantes previstas no EIV.
- As soluções arquitetônicas e urbanísticas favorecem a qualificação do térreo, a integração com a paisagem urbana e a preservação da ambiência do patrimônio cultural do entorno.
- Considerando o resultado de pequeno impacto negativo da matriz e a adoção das medidas propostas, conclui-se pela viabilidade do empreendimento no contexto urbano analisado.



Imagens aprimoradas por IA.
Fonte: Projeto Arquitetônico, 2026.

Obrigada!